



Hol Ederveen B.V.
De heer R. Hol
Meikade 47
6744 TB EDERVEEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
16 december 2020

Ons kenmerk
2019W2244

Nummer omgevingsloket
4677523

Behandeld door
J. Alstadt
088 - 116 98 97
j.alstadt@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Westreenen B.V.
Mevrouw E.T. Haalboom
haalboom@vanwestreenen.nl
indienerswijze via brief

Bijlage
– diverse

Geachte heer Hol,

Op 27 september 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel Hoofdweg 23 in Ederveen, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie G, nummer 2543.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente **wageningen**

provincie
Gelderland

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' de bestemming 'bedrijf'. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag op grond van artikel 4.2.1 onder d van de planregels maximaal 300 m² bedragen. De gerealiseerde oppervlakte bedraagt 375 m².

Feitelijk gaat het om een verzoek om legalisatie van een reeds bestaande situatie waarvoor de gemeente een handhavingprocedure is gestart (kenmerk 2019H0348). Uw plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt overschreden. Er is eerder 75 m² van deze bebouwing als bijgebouw vergund (en gerealiseerd) maar dit besluit is door de rechter vernietigd. Daarom is een nieuwe vergunning (projectafwijkingbesluit) nodig.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 1 oktober 2015 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Uw plan wijkt af van de planregels omdat de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt overschreden. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid waarmee alsnog vergunning verleend zou kunnen worden (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo). Ook de wettelijke afwijkingsmogelijkheden ('kruimelgevallenregeling') zijn in dit

geval niet toereikend, omdat de nieuwbouw hoger is dan 5 meter (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo).

De gevraagde vergunning kan alleen worden verleend via artikel 2.12 lid 1 A3 Wabo. Het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de daarbij behorende voorwaarden.

Bij dit besluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin uitgelegd wordt waarom de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3). Hierin kunt u lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn.

Het toestaan van deze afwijkingen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Stikstofberekening

U heeft een stikstofberekening aangeleverd waaruit blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Ede heeft op 3 maart 2016 besloten om voor een aantal aangewezen categorieën een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. In dat besluit zijn een aantal ruimtelijke ingrepen geformuleerd waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Uw aanvraag valt onder één van die categorieën waardoor er geen verklaring van de raad vereist is.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 2 april 2020 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuilt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Ede Stad. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Op 11 mei 2020 is door een derde-belanghebbende een zienswijze ingediend.

In deze zienswijze wordt het volgende aangevoerd:

Naar de mening van de indiener past het bedrijf niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en moet, nu de oorspronkelijke vergunning is vernietigd ook deze toetsing opnieuw worden uitgevoerd.

Daarmee zou de aanvraag niet passen in de generieke verklaring van geen bedenkingen zoals die door de gemeenteraad van Ede is afgegeven.

Voorts twijfelt de indiener van de zienswijze aan de uitvoering van de landschappelijke inpassing.

U heeft zelf ook een zienswijze ingediend.

In deze zienswijze heeft u het volgende naar voren gebracht:

U geeft aan dat in het ontwerp-besluit de herkomst van de sloopmeters niet juist is weergegeven, nu ze afkomstig zijn van een plan in Nijkerkerveen, en niet van Meikade 47 te Ederveen.

Reactie op zienswijze afkomstige van derde-belanghebbende

In de planvoorschriften is bij de bestemming bedrijf een bedrijvenlijst opgenomen. Voor een aantal SBI-categorieën is opgenomen dat een vestiging van een bedrijf in die categorie of daaraan gelijkwaardig mogelijk is. Het gevestigd bedrijf voldoet aan de definitie van bedrijf volgens het geldend bestemmingsplan.

Binnen de bedrijfsbestemming is bij recht 300 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Op basis van de vorige, vernietigde, vergunning is 375 m² gebouwd. Doel van de nu voorliggende vergunning is deze overschrijding te legaliseren door de inzet van sloopmeters. Deze inzet is in de voorschriften van de vergunning vastgelegd.

Bij de behandeling van het beroep tegen de vorige vergunning heeft de indiener van de zienswijze dezelfde argumenten ten aanzien van de bedrijfscategorie en de inpassing in de bedrijvenlijst aangevoerd. In de beslissing op dit beroep is ondubbelzinnig uitgesproken dat dit onderdeel van beroep geen doel treft. Daarmee behoeft dit deel van de zienswijze geen betoog meer. Uiteindelijk heeft immers slechts de overschrijding van de oppervlakte aan bebouwing geleid tot de vernietiging van de vorige vergunning voor het bedrijf.

De landschappelijke inpassing is in de voorschriften vastgelegd. Uitvoering is daarmee een verplichting waarop toezicht gehouden wordt en waarop zo nodig handhaving kan worden ingezet. Dit is daarmee geen argument om de vergunning niet te verlenen.

De terreininrichting en de buitenopslag maken geen deel uit van deze vergunning. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning verleend, onder dossiernummer 2019W1955. Bij de beslissing op een tegen deze vergunning ingediend bezwaarschrift zijn de tekeningen bij de vergunning gewijzigd. Omdat ze bij hetzelfde perceel horen en om verwarring te voorkomen worden ze ook als bijlage bij de nu voorliggende vergunning gevoegd. Zij maken echter geen deel uit van het besluit!

Reactie op uw eigen zienswijze

In de ruimtelijke onderbouwing was de herkomst van de sloopmeters niet goed weergegeven. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast. Uw zienswijze treft op dit punt doel.

Gelet op de juridische voorgeschiedenis is de nu voorliggende aanvraag een aanzet tot een definitieve oplossing. Door de gevolgde procedures en de daaruit ontstane situatie was een nieuwe aanvraag noodzakelijk om de gerealiseerde bebouwing te legaliseren. Omdat het daarmee, in elk geval ten dele ook aan ons te wijten is achten wij het niet redelijk om voor deze vergunning leges in rekening te brengen. Voor de eerder verleende en later vernietigde vergunning zijn immers leges in rekening gebracht en voldaan. Wij volgen u in uw zienswijze.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft

beslist.

Pagina
5 van 17

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

In de reactie op de zienswijze van de aanvrager hebben wij hierover al een standpunt ingenomen. Wij achten het niet redelijk om voor deze aanvraag leges in rekening te brengen.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer J. Alstadt via j.alstadt@oddevallei.nl of 088 - 116 98 97. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2244) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Landschappelijke inpassing van het nieuwe erf is noodzakelijk conform het hiervoor opgestelde inrichtingsplan dat als bijlage 4 bij dit besluit is gevoegd. Concreet gaat het om de volgende maatregelen:
 - de aanplant van een beukenhaag (*fagus sylvatica*), 1,2 meter hoog, parallel aan de openbare weg en langs de zuidelijke perceelgrens bij het aanwezige parkeerterrein en in aanvulling op de reeds aanwezige beukenhaag,
 - het aanplanten van 4 lindes langs de Hoofdweg,
 - het verwijderen van een groot deel van de verharding vóór de huidige

bedrijfswoning, inclusief de afzonderlijke oprit naar die woning. Omdat het nog steeds de bedoeling is om de bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel te herbouwen kan hier vooralsnog worden volstaan met het inzaaien van gras of iets dergelijks.

Pagina
7 van 17

10. het inrichtingsplan moet in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) na de datum van dit besluit worden gerealiseerd.
11. de beplanting moet beschermd worden tegen veevraat en duurzaam in stand worden gehouden.
12. ter plaatse van het perceel Hoofdweg 23 te Ederveen is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de nieuwbouw moet daarop aangesloten worden. Het is niet toegestaan om regenwater via de drukriolering af te voeren. Regenwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
8 van 17

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 97.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de

Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

Planbeschrijving

Het perceel Hoofdweg 23 in Ederveen heeft een reguliere bedrijfsbestemming waarbij er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - 300 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan met daarbij één bedrijfswoning van maximaal 660 m³ met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen.

Er is eerder een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal met daaraan verbonden een bijgebouw van 75 m². Deze vergunning is echter vernietigd door de Raad van State omdat dit bijgebouw als volwaardig onderdeel van het bedrijf moet worden beschouwd.

Daarom is een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' en 'het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'. Zowel het huidige bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 A1 Wabo) als de algemene afwijkingsregeling (art. 2.12 lid 1 A2 Wabo) bieden onvoldoende mogelijkheden om hiervoor een vergunning te verlenen. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid.

Dit verzoek is eerder positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Ede. Hierover heeft de initiatiefnemer op 26 juli 2019 bericht gehad. In deze brief (kenmerk: 106840) zijn ook de randvoorwaarden voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geformuleerd.

Projectafwijkingsbesluit

De gemeente Ede heeft ervoor gekozen om dit soort kleine wijzigingen van het bestemmingsplan via een projectafwijkingsbesluit (art. 2.12 lid 1 A3 Wabo) mogelijk te maken. Daarbij worden twee verschillende procedures met één omgevingsvergunning afgehandeld. Deze omgevingsvergunning heeft dus (met terugwerkende kracht) betrekking op het bouwen van een bedrijfsgebouw van 375 m² en een goede inrichting van het perceel (met name de buitenopslag en de inrit).

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierin valt te lezen hoe de aanvraag is beoordeeld en welke onderzoeksresultaten daarbij gebruikt zijn. Het onherroepelijke projectafwijkingsbesluit zal bij de eerstkomende actualisatieronde worden verwerkt in het achterliggende bestemmingsplan. Hierbij zal de vorm van het bouwvlak ambtshalve worden gewijzigd conform dit besluit. Met de inwerkingtreding van dit projectafwijkingsbesluit is het aangepaste bouwvlak dus uitgangspunt voor eventuele andere bouwplannen of werkzaamheden.

Conclusie

De gevraagde vergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan wordt bij de eerstkomende actualisatieronde (najaar 2020) gewijzigd. Deze wijziging zorgt niet voor onaanvaardbare beperkingen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. De

gewenste uitbreiding voldoet aan de geldende ruimtelijke regels, sectorale wetgeving (zoals natuur en milieu) en het bijbehorende beleid.

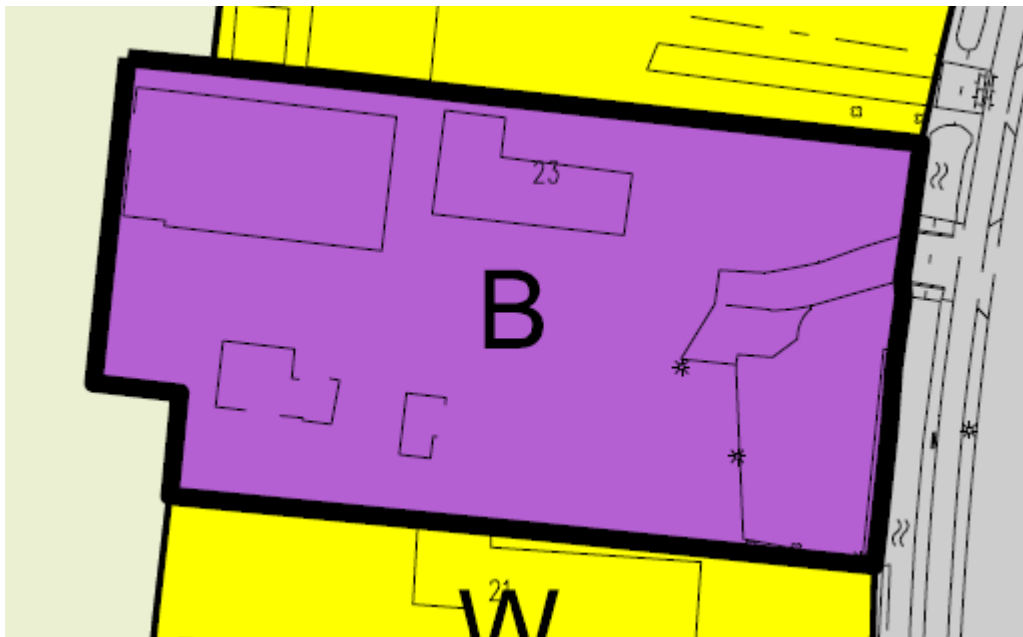
Huidige situatie

Het perceel Hoofdweg 23 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede, circa 250 meter ten noorden van De Klomp en zo'n 600 meter ten zuiden van Ederveen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ede, sectie G, nummer 2543.



luchtfoto van het betreffende perceel (1:5000)

In het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft het perceel een reguliere bedrijfsbestemming. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



fragment van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan

Enkele jaren geleden is een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van een bedrijfsgebouw van 300 m². Aansluitend zou ook de huidige bedrijfswoning worden gesloopt en herbouwd worden op een iets gewijzigde locatie, inclusief een bijgebouw van 75 m². Het bijgebouw is wel gerealiseerd, maar de bedrijfswoning is nog niet vervangen (en verplaatst). Het bijgebouw fungeert als kantoor- en ontvangstruimte bij het bedrijf. Hierdoor moet dit bouwwerk - mede nu er ook qua situering geen enkele band is met de bedrijfswoning - als bedrijfsruimte worden aangemerkt.

De rechter heeft de eerder verleende omgevingsvergunning voor het bedrijfsgebouw daarom vernietigd. Om met terugwerkende kracht alsnog een nieuwe vergunning te kunnen verlenen moet het bestemmingsplan worden aangepast.

Toekomstige situatie

Via voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing uitgebreid tot 375 m². Hiervoor worden compenserende sloopmeters uit de regio ingezet. De vorm van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

Na deze planwijziging is er - binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak - in totaal 375 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (maximale inhoud 660 m³) met in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik, inclusief bijbehorende noodzakelijke verharding. Permanente buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de bedrijfsbebouwing.



fragment van de verbeelding bij het toekomstige bestemmingsplan

Onderbouwing

De wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid en aan de sectorale wetgeving op het gebied van landschap, milieu, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder, verkeer, archeologie, ecologie en cultuurhistorie. Vanuit deze aandachtsgebieden zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging naar voren gekomen. Voor zover er vanuit deze aandachtsvelden reden is tot extra toelichting is dat hieronder weergegeven.

Beleid

Het beleid rond de functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf en/of de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven is gebaseerd op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016. Voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt een sloopcompensatieregeling.

Een bouwbedrijf van deze omvang wordt aangemerkt als een 'gebiedspassend bedrijf'. Dit zijn kleinschalige bedrijven die in beginsel thuis horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die op een verantwoorde wijze in de omgeving ingepast kunnen worden. In dit geval gaat het om een reeds bestaand bedrijf met een passende bedrijfsbestemming.

De bestaande (vergunde) omvang van de bedrijfsbebouwing is 300 m². Voor de gewenste uitbreiding tot 375 m² zou daarom (75x2=) 150 m² aan sloopcompensatie nodig zijn. In dit geval is gekozen voor een maatwerk-oplossing omdat de sloopcompensatie van elders komt; op deze manier wordt ook ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt op de planlocatie zelf. Hierbij wordt een deel van het buitenterrein (ca. 135 m²) vóór de huidige bedrijfswoning groen ingericht. Hier is dus geen bebouwing of verharding toegestaan.

Daarnaast wordt 90 m² aan sloopcompensatie ingezet. Deze sloopmeters zijn afkomstig van het perceel Van Dijkhuizenstraat 12 in Nijkerkerveen, waar een functiewisseling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf heeft plaatsgevonden en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is al aangepast, waardoor de herbouw van deze sloopmeters is uitgesloten. Onder deze voorwaarden voldoet het plan aan de uitgangspunten van het Programma Buitengebied voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijven en het functieveranderingsbeleid.

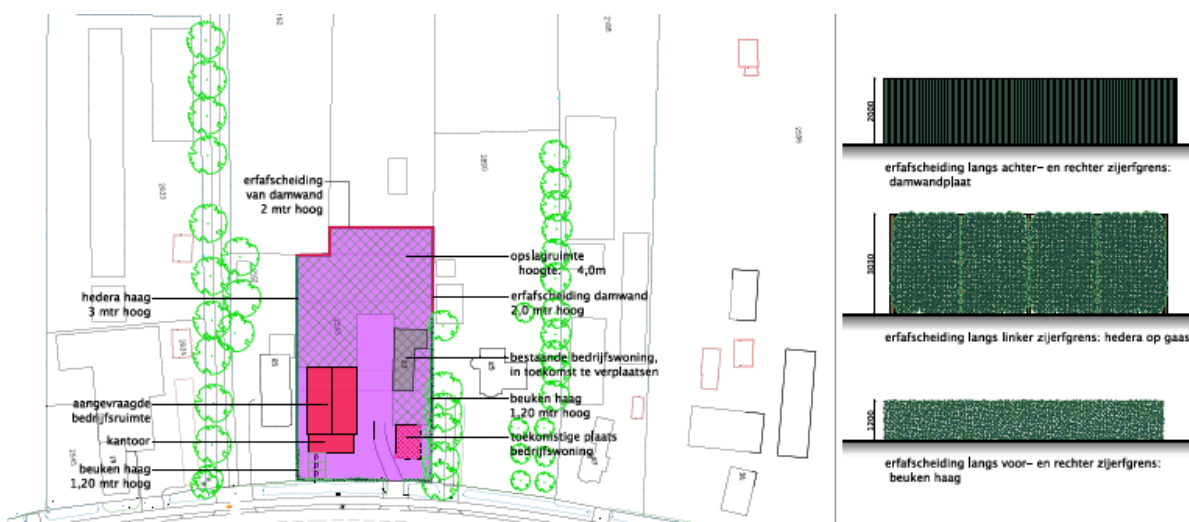
Landschap

Dit plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het perceel is onderdeel van de lintbebouwing langs de Hoofdweg die Ederveen met De Klomp verbindt. De locatie is reeds voldoende in de omgeving ingepast in het kader van de vorige vergunning. Hieronder is dat oorspronkelijke inrichtingsplan weergegeven. Alleen aan de voorzijde van het perceel zijn nog aanvullende maatregelen nodig.

Concreet gaat het om de volgende maatregelen:

- de aanplant van een beukenhaag (fagus sylvatica), 1,2 meter hoog, parallel aan de openbare weg en langs de zuidelijke perceelgrens bij het aanwezige parkeerterrein en in aanvulling op de reeds aanwezige beukenhaag,
- het aanplanten van 4 lindes langs de Hoofdweg,
- het verwijderen van een groot deel van de verharding vóór de huidige bedrijfswoning, inclusief de afzonderlijke oprit naar die woning. Omdat het nog steeds de bedoeling is om de bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel te herbouwen kan hier vooralsnog worden volstaan met het inzaaien van gras of iets dergelijks.

De toekomstige inrichting van het nieuwe erf is weergegeven op onderstaande tekening. In de voorschriften bij het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de aanleg van deze groenvoorzieningen en de duurzame instandhouding ervan voldoende is geborgd.



oorspronkelijke landschappelijke inpassing Hoofdweg 23 in Ederveen



aanvullende landschappelijke inpassing Hoofdweg 23 in Ederveen

Bodem

Door onderhavige bestemmingsplanwijziging neemt het zogenaamde 'gevoelig gebruik' niet toe. Formeel is dan geen bodemtoets nodig. Er wordt bovendien niet gesloopt en er vindt ook geen herinrichting van het erf plaats. Vanuit het aspect bodem bestaat er dan ook formeel geen bezwaar tegen de voorgestelde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

De formele uitbreiding van activiteiten is dusdanig kleinschalig van omvang dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluidhinder (verkeerslawaaï / Wet geluidhinder)

Pagina
16 van 17

Het wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe geluidsgevoelige gebruiksmogelijkheden (er is ook nu reeds een niet-agrarisch bedrijf toegestaan inclusief bedrijfswoning en bijvoorbeeld een werkplaats of onzelfstandige kantoorruimte).

Conclusie

Met het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Geluid van wegverkeer vormt geen belemmering voor het plan.

Verkeer

Door deze aanpassing zal het aantal verkeersbewegingen niet toe nemen. Verder heeft men op eigen terrein voldoende gelegenheid om het parkeren op te vangen.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen belemmeringen voor deze planwijziging.

Bijlage 4: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.